

BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

Onderwerp: Extra inzet uitbreiding sociale woningvoorraad	College Albrandswaard:	Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: p.rijken@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: Jacqueline de Leeuwe		Openbaar
BBVKenmerk: 1083921	Raadsvorstel 1086991	

ONDERWERP

Extra inzet uitbreiding sociale woningvoorraad in verband met huisvestingsbehoefte woningzoekenden eigen gemeente en verplichte huisvesting vergunninghouders.

KENNISNEMEN VAN

De aanpak die het college voorstaat om te komen tot de uitbreiding van de sociale woningvoorraad in antwoord op de uitdagingen van deze tijd: de extra huisvestingsbehoefte voor de plaatsing van urgent woningzoekenden en vergunninghouders.

U ontvangt deze nota ter informatie en toetsing van de processtappen waartoe het college op 26 april besloten heeft onder voorbehoud van nadere gedachtewisseling met de raad.

INLEIDING

Tijdens uw vergadering van 8 februari 2016 heeft u het college verzocht de extra huisvestingsopgave die op de gemeente afkomt eerst en vooral op te vangen in de reguliere sociale voorraad en daartoe afspraken te maken met de woningbouwvereniging over de toewijzing van woningen. Waar nodig kan aanvullend gekeken worden naar het ombouwen van leegstaande panden/kantoren tot woonruimte. Aanvullend heeft u ons gevraagd om te onderzoeken of het treffen van tijdelijke voorzieningen voor huisvesting van vergunninghouders (woonunits) voorkomen kan worden – en zo niet – of dat in de tijd zoveel mogelijk beperkt kan worden.

KERNBOODSCHAP

Met de uitbreiding van de woningvoorraad kiest de gemeente Albrandswaard voor een structurele oplossing voor de huisvestingsopgave voor urgent woningzoekenden en van rijkswege verplichte huisvestingsopgave vergunninghouders. Om de sociale huisvestingsopgave te kunnen realiseren moet ook gezocht worden naar de mogelijkheden voor ontwikkeling van koopwoningen als kostendrager.

STAND VAN ZAKEN

De gemeenteraad heeft het college gevraagd eerst en vooral te zoeken naar structurele maatregelen in de vorm van opvangen van de extra woningvraag in de reguliere sociale woningvoorraad en daartoe afspraken te maken met de woningbouwverenigingen over I) toewijzing van woningen en II) uitbreiding van de sociale woningvoorraad als compensatie van de extra vraag.

Toewijzing van woningen (25% regel)

Wij zijn met woningbouwvereniging Poortugaal, stichting Woonvisie en woningbouwvereniging Havensteder in gesprek om te komen tot afspraken over de toewijzing van woningen. De inzet van het college is om te komen tot een verdeling, waarbij zowel onze taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders als het zwaar bevochten lokale maatwerk vorm krijgt. Gedacht wordt aan de volgende verdeling van de jaarlijks vrijkomende woningen:

- 25% met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die gebonden zijn aan een tot Albrandswaard behorende kern;
- 25% met voorrang toewijzen aan huishoudens, die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan de woningmarktregio;
- 25% toewijzen aan vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, waarvoor de gemeente Albrandswaard op grond van deze wet in de huisvesting dient te voorzien.

Extra woningbouw

Om de extra opvang in de sociale voorraad niet ten koste te laten gaan van de reguliere woningzoekenden, kiest de gemeente Albrandswaard ervoor om extra sociale woningen te realiseren. Daartoe heeft de provincie in haar brieven van december (PZH-2015-535886518) en januari (PZH-2016-541454287) de nodige handvatten en extra ruimte geboden (zie bijlagen). Inmiddels beschikken wij over een groslijst van locaties, die in aantal en omvang voldoende potentieel hebben om de extra sociale woningbouw te realiseren.

Opvangcapaciteit binnen bestaande sociale voorraad

Woningbouwverenigingen geven aan bereid te zijn om de 25% toewijzing voor vergunninghouders te hanteren voor hun bezit. Echter, twee van de drie woningbouwverenigingen geven aan in hun bezit binnen de grenzen van Albrandswaard onvoldoende mogelijkheden te hebben om ook direct aan deze toewijzing invulling te kunnen geven. Dat heeft bij de één te maken met het type woningen (dure huur) en bij de ander met een op stapel staande herstructurering (groot onderhoud), waarbij bewoners ook tijdelijk hun woning uit moeten. Met de woningbouwverenigingen, die aantoonbaar niet aan de 25% toewijzing in de bestaande voorraad kunnen voldoen, zijn wij in gesprek over welke mogelijkheden zij zien om bestaande leegstaande panden/kantoren tijdelijk geschikt te maken voor bewoning. De provincie heeft ook daartoe in haar brieven van december (PZH-2015-535886518) en januari (PZH-2016-541454287) de nodige handvatten en extra ruimte geboden (zie bijlagen). Wij blijven in gesprek met de woningbouwverenigingen en zien op korte termijn hun voorstellen om invulling te geven aan de 25% toewijzing tegemoet. Daarna zullen de concrete afspraken worden vastgelegd.

Aard van de extra behoefte

In raadsinformatiebrief 1060412 informeerden wij u over onze inzet op de huisvesting van gezinnen, met als gevolg een gemiddeld aantal van 4 personen per woning. Uit gesprekken met COA en woningbouwverenigingen komt naar voren dat dit gemiddelde zeer moeilijk te realiseren is. Meer realistisch is het aanhouden van de 1,8 personen per woning die in de periode 2013-2015 zijn geplaatst in Albrandswaard (zie raadsinformatiebrief 1060412). Wij blijven onverminderd inzetten op de huisvesting van gezinnen, omdat dit goed aansluit bij de aanwezige voorraad in Albrandswaard. Bij de realisatie van nieuwe sociale voorraad zullen wij bij de woningbouwvereniging bovendien aandacht blijven vragen voor het structurele aandeel in de vraag naar kleinere, vaak gestapelde woningen, gelet op de lokale vraag (starters, alleenstaanden en gescheiden personen), de urgent woningzoekenden en de vergunninghouders.

Omvang van de extra behoefte en taakstelling

In raadsinformatiebrief 1060412 informeerden wij u, dat de jaarlijkse taakstelling vooralsnog was vastgesteld op 60 personen. De taakstelling voor 2016 is tussentijds verhoogd naar 65 personen. Wij gaan daarom voor de komende jaren uit van een taakstelling tussen 60 en 65 personen. Uitgaande van gemiddeld 1,8 personen per woning geeft dit een extra behoefte van gemiddeld 35 woningen per jaar. Als we dat afzetten tegen het aantal huurwoningen dat jaarlijks beschikbaar komt in Albrandswaard, zien we dat met het gemiddeld vrijkomen van 100¹ woningen en toewijzing volgens de 25% regel jaarlijks 25 woningen beschikbaar komen voor vergunninghouders. Dit betekent een tekort van 10 woningen per jaar.

Tijdelijke locaties achter de hand houden

U heeft ons gevraagd om indien mogelijk te voorkomen, dat vergunninghouders gehuisvest moeten worden in tijdelijke units en ook terughoudend om te gaan met het ombouwen van bestaande panden. Zoals eerder aangegeven, hebben twee van de drie woningbouwverenigingen op korte termijn onvoldoende mogelijkheden voor de huisvesting in de bestaande voorraad. Op basis van de gesprekken die wij voeren met de woningbouwverenigingen gaan we er op dit moment vanuit, dat we met het tijdelijk geschikt maken van leegstaande panden/kantoren de taakstelling kunnen halen. Dit betekent dat de ombouw van bestaande panden noodzakelijk is en de opvang in tijdelijke units als serieuze mogelijkheid achter de hand gehouden moet worden. We zijn ons er uiteraard van bewust, dat ook de locaties die tijdelijk geschikt gemaakt kunnen worden met de groots mogelijke zorgvuldigheid onderzocht en gecommuniceerd moeten worden. Dit geldt in nog sterkere mate als ook van de achtervangmogelijkheid van tijdelijke units gebruikgemaakt moet worden.

¹ In de periode 2013-2015 ging het om respectievelijk 104, 138 en 96 woningen, maar de uitschieter naar 138 woningen komt door oplevering van 26 sociale huurwoningen aan de Kleijdijk en 15 WISH.

Procesaanpak

De wijze waarop de gemeente Albrandswaard invulling geeft aan de extra huisvestingsopgave mag niet alleen op veel belangstelling van uw raad en de inwoners rekenen, maar ook op die van de toezichthouder: de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft ons verzocht in het eerste kwartaal 2016 een plan van aanpak voor een periode tot 1 juli 2017 op te stellen, waarin wordt aangegeven welke structurele maatregelen de gemeente neemt om deze huisvestingsopgave te realiseren en welke afspraken daarvoor met partijen worden gemaakt. Wij doen dit uiteraard niet zonder het draagvlak voor deze aanpak bij u te toetsen. Wij zijn daarom voornemens de volgende procedurele stappen in besluitvorming te zetten:

1. De procesaanpak in concept vast te stellen.
2. De concept-procesaanpak onder voorbehoud van bespreking met de raad toe te sturen aan de provincie, zonder daarin de locaties bij name te noemen.
3. De procesaanpak definitief vast te stellen na bespreking op hoofdlijnen met de raad en na definitieve vaststelling toe te sturen aan de provincie.
4. Het communicatieplan vast te stellen
5. Een werkbudget van € 35.000 voor de extra werkzaamheden (quickscans) in het 2^e kwartaal vast te stellen.
6. Het werkbudget van € 35.000 te dekken uit de algemene reserve en dit te verwerken in de 1^e tussenrapportage.
7. De raad te informeren
 - a. Over collegebesluit 1 t/m 5.
 - b. Dat de raad aan het einde van het 2^e kwartaal een voorstel voorleggen over het oplossend vermogen van de diverse extra ontwikkellocaties (ruimtelijk kader).
 - c. De raad daarbij gevraagd wordt zich uit te spreken over de bandbreedte van het financieel resultaat (financieel kader).
 - d. De raad daarbij gevraagd zal worden een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen - gedekt door de reserve ontwikkelingsprojecten - om vervolgens bij vaststelling van de grex dan wel de startovereenkomst deze kosten te kunnen boeken op de desbetreffende projecten.

Zie voor een nadere uitwerking van de inhoudelijke stappen paragraaf "vervolg".

CONSEQUENTIES

Door te kiezen voor uitbreiding van de totale (sociale) woningvoorraad willen we de uitdagingen van deze tijd benutten als een kans om de maatschappelijke en financiële kosten die de huisvesting van vergunninghouders met zich meebrengt in balans te brengen met de opbrengsten op korte en lange termijn voor gemeente en gemeenschap. Door actief te sturen op opbrengsten voor gemeente en gemeenschap, sturen we ook op betrokkenheid en wederkerigheid. De financiële consequenties (effect op begroting) kunnen we als volgt onderscheiden:

- Proceskosten extra (sociale) woningbouw
- Kosten en opbrengsten ruimtelijke ontwikkeling
- Kosten en opbrengsten extra inwoners
- Kosten en opbrengsten gemeentelijke voorzieningen algemeen
- Kosten en opbrengsten begeleiding vergunninghouders

Proceskosten deels ten laste algemene reserve en deels ten laste van project

Na besluitvorming over de procesaanpak wordt een projectteam ingericht voor de extra werkzaamheden (quickscans naar geschiktheid). De extra inzet voor de ontwikkeling van extra (sociale) woningen voor het 2e kwartaal wordt geraamd op 460 uur of € 35.200,-. De proceskosten die in deze voorbereidende fase gemaakt worden, kunnen niet één-op-één aan projecten gekoppeld worden. Dit betekent dus dat er circa € 35.000,- naar verwachting niet op projecten verhaald kan worden en ten laste van het jaarresultaat gebracht moeten worden. Hiervan wordt melding gemaakt bij de eerste tussenrapportage.

Aan het einde van het tweede kwartaal is er inzicht in het oplossend vermogen van de diverse locaties. Vanaf dat moment kunnen de te maken voorbereidingskosten ook gerelateerd worden aan de diverse locaties. De inzet in de tweede helft van dit jaar wordt geraamd op 960 uur of € 76.800,-. De inzet is om deze kosten op een project (grondexploitatie of grex) te boeken of bij de woningbouwvereniging/ontwikkelaar te verhalen.

Kosten en opbrengsten ruimtelijke ontwikkeling (incidenteel)

Afhankelijk van de locatie specifieke kosten (bodemsanering, ontsluiting, milieumaatregelen zoals geluid, etc.), het aantal woningen en de verhouding tussen huur en koop geeft de ontwikkeling van woningen een negatief, neutraal of positief resultaat. Wij nemen in deze fase een minimaal neutraal resultaat als uitgangspunt met het streven de opbrengst te optimaliseren waar dat op een verantwoorde wijze mogelijk is.

Opbrengsten extra inwoners(structureel)

Met de groei van elke inwoner krijgt de gemeente een bedrag van € 500,- jaarlijks extra algemene uitkering in het gemeentefonds en met de toevoeging van elke woning stijgt de OZB. De OZB wordt betaald door de Woningcorporatie. Overige heffingen (rioolheffing, afvalstoffenheffing) zijn kostendekkend. Wel kunnen mensen met een laag inkomen vrijstelling vragen. Wij hebben bij SVHW de vraag uitgezet hoe vaak dit voorkomt, zodat we dit kunnen meenemen in het verdere besluitvormingsproces.

Kosten en opbrengsten gemeentelijke voorzieningen algemeen

Afhankelijk van het aantal inwoners en de samenstelling daarvan kunnen gemeentelijke voorzieningen meer of minder efficiënt benut worden. Denk bijvoorbeeld aan de bouw van extra klaslokalen of juist het voorkomen van leegstand daarvan. Een ander voorbeeld is hoeveel aanspraak er gedaan wordt op de WMO. Ook dit kan een rol spelen in de nadere afweging (maatschappelijke kosten/basten analyse).

Kosten en opbrengsten begeleiding vergunninghouders

Aanvullend op de algemene kosten en baten is er ook een aparte regeling voor de begeleiding van vergunninghouders. De gemeente ontvangt een bedrag voor de begeleiding van vergunninghouders, dat voor 2016 is vastgesteld op € 2.370,- per persoon voor twee jaar. De maatschappelijke begeleiding start zodra de vergunninghouder een woning krijgt toegewezen in de gemeente Albrandswaard. Het inschrijven in de gemeente, het aanvragen van bijstand, hulp bij de ondertekening van het huurcontract en aanmelding voor inburgeringscursus en lening via DUO maken onderdeel uit van deze begeleiding. Het tweejarige begeleidingstraject wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd door stichting VluchtelingenWerk Zuidwest Nederland. Naast het bieden van praktische hulp bij regelzaken de maatschappelijke begeleiding zich op het zo snel en zo goed mogelijk deel gaan uitmaken van de samenleving. Daartoe maakt VluchtelingenWerk zelf ook gebruik van vrijwilligers en vult dit verder aan met de begeleidingsmogelijkheden die SWA kan bieden.

VERVOLG

Wij vinden het van het grootste belang, dat wij bij elke stap toetsen of de raad zich (in hoofdlijnen) kan vinden met de door ons voorgesteld aanpak. Voordat er informatie publiek gedeeld wordt, wordt de raad daarom geïnformeerd over de stappen die het college voornemens is te zetten.

1. De eerste stap is onderzoeken welke extra locaties voor de realisatie van permanente (sociale) woningbouw beschikbaar zijn (groslijst).
2. De tweede stap, daar parallel aan, is afspraken maken met de woningbouwverenigingen om bij de toewijzing van woningen 25% toe te wijzen aan vergunninghouders, 25% aan urgent woningzoekenden, 25% aan lokale vraag en 25% vrij.
3. De derde stap is onderzoeken in hoeverre de woningbouwverenigingen, die aan kunnen tonen door omstandigheden (bijvoorbeeld een herstructureringsopgave) niet aan de 25% toewijzing in de bestaande voorraad te kunnen voldoen, oplossingen kunnen vinden buiten het eigen bezit om bestaande bebouwing tijdelijk geschikt te maken voor bewoning.
4. De vierde stap is bepalen wat de potentiële plancapaciteit is voor de komende jaren door per locatie nader te onderzoeken:
 - a. of de locatie milieutechnisch daadwerkelijk geschikt is voor woningbouw;
 - b. hoeveel woningen er op een ruimtelijk verantwoorde manier ingevuld kunnen worden;
 - c. wat de verhouding is tussen koop en huur;
 - d. binnen welke termijn de locatie te ontwikkelen is;
 - e. en wat daarbij het verwachte financieel resultaat is met als uitgangspunt de locaties per saldo in ieder geval kostenneutraal ontwikkeld kunnen worden.
5. Desgewenst kan de raad een prioritering aanbrenge in de lijst met te ontwikkelen locaties (voorlopige lijst). Een lichte overcapaciteit is daarbij wenselijk met het oog op planuitval.
6. Vervolgens wordt de gebruikelijke ruimtelijke procedure doorlopen. Afhankelijk van het grondeigendom ligt het initiatief daarbij bij gemeente, woningbouwvereniging of ontwikkelden

partij. Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure zal duidelijk worden of er - en zo ja hoeveel - woningen op die locatie ontwikkeld kunnen worden (definitieve lijst).

7. Voor de diverse locaties wordt de gebruikelijke zorgvuldige communicatie rond projecten doorlopen.

Voor de stappen 1 t/m 3 worden op basis van de eerdere besluiten en uitspraken van de raad verkennende gesprekken gevoerd. Daarbij doen zich mogelijkheden en beperkingen voor die het college graag met de raad deelt, alvorens daar verder uitwerking aan te willen geven.

GEHEIMHOUDING IN RELATIE TOT PROCESSTAPPEN

Zoals aangegeven vinden wij het van het grootste belang, dat wij bij elke stap toetsen of de raad zich (in hoofdlijnen) kan vinden met de door ons voorgesteld aanpak, voordat informatie publiek gedeeld wordt. Om die reden brengen we alle informatie over locaties in eerste instantie onder geheimhouding naar de raad. Nadat we met de raad van gedachten hebben kunnen wisselen, willen we de met de raad gedeelde informatie openbaar maken.

Wij geven u in overweging om het tijdstip voor het opheffen van de geheimhouding op de locaties die onderzocht worden voor het ombouwen van leegstaande panden/kantoren samen te laten vallen met het moment, waarop de quickscans voor deze locaties voor u beschikbaar zijn. In onze planning houden wij rekening met een gedachtewisseling over het plan van aanpak in beraad & advies ruimte op 10 mei de quickscans in beraad & advies ruimte op 31 mei. Omdat bij het ombouwen van leegstaande panden/kantoren een grotere mate van clustering aan de orde is, vergt de communicatie rond deze locaties extra zorgvuldigheid. Naast de ruimtelijke/milieutechnische geschiktheid van de locatie, zullen we ook stilstaan bij de sociaal-maatschappelijke draagkracht dan wel kwetsbaarheid van de omgeving.

BIJLAGEN

1. 1084151 - December brief provincie Zuid-Holland (PZH-2015-535886518)
2. 1084155 - Januari brief provincie Zuid Holland (PZH-2016-541454287)
3. 1087008 - Communicatiestrategie
4. 1084263 - Schema procesaanpak inventarisatie en selectie extra (sociale) woningbouwlocaties - GEHEIM
5. 1084253 - Procesaanpak - GEHEIM

Poortugaal, 3 mei 2016

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Jan Pieter J. Lokker (wnd)